

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар Карасунский внутригородской округ,
ул. Белорусская, 13**

1357/2021 - ООПРС

Краснодар 2021

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Берлизова Надежда Павловна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар Карасунский внутригородской округ,
ул. Белорусская, 13

1357/2021 - ООППРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист


Д.С. Зайцев
Для документов
Д.Е. Сечь
И.В. Корнет



Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1357-ООПРС - С</p> <p>1357-ООПРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p> 2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p> 2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p> 2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p> 2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						1357-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	3
Вед. спец.		Корнет И.В.			10.21	<p>Содержание тома</p> <p>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</p>		

Обозначение	Наименование	Примечание
1357-ООППРС лист 1	Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
1357-ООППРС лист 2	Ситуационный план	
1357-ООППРС лист 3	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1357-ООППРС лист 4	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1357-ООППРС - ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов Пояснительная записка 1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории. 4. Анализ градостроительной ситуации 5. Проектные решения	

						1357-ООППРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none">- Выписка из ЕГРН от 30.07.2021.- Выписка из ЕГРН от 10.06.2021.- Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2021-1853. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Белорусская, 13.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Реконструкция жилого дома лит. А, (строительство нежилой пристройки).**

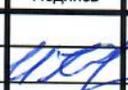
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Реконструкция жилого дома лит. А с КН 23:43:0401094:25 (строительство нежилой пристройки).**

На земельном участке с КН 23:43:0401094:8 площадью 448 кв.м расположен существующий жилой дом лит. А с пристройками, летняя кухня лит. Б с пристройками, предполагается реконструкция жилого дома лит. А – строительство нежилой пристройки размерами 2 м х 3 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Селезнева и далее по улице Белорусской.

						1357/2021 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Вед. спец.		Корнет И.В.			10.21	Пояснительная записка		
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина земельных участков - 15 метров.

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-правообладатели земельных участков, **размеры** которых **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или **иные** характери-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1357/2021 – ООПРС-ПЗ

Лист

4

ки которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №5-П граница земельного участка, в отношении которого осуществляется подготовка документации, расположена в границах приаэродромной территории и границах 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

Согласно градостроительному плану от 17.08.2021 г. земельный участок располагается:

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории);
- в границах 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
- в 3-м поясе ЗСО артезианских скважин, водозабора;
- частично в охранной зоне газопровода;
- частично в охранной зоне водопровода;
- частично в охранной зоне канализации.

						1357/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5

жение проектируемой нежилой пристройки к реконструируемому двухэтажному жилому дому лит. А с КН 23:43:0401094:25 для размещения прихожей, рядом с пристройкой лит. а2, на месте существующего навеса лит.Г2. Место для застройки предусматривается по границе с землями общего пользования ул. Белорусской, на расстоянии 5,0 м от земельного участка по ул. Белорусской, 11, 4,9 – от границы с земельным участком по ул. Белорусской, 15.

Размещение проектируемой нежилой пристройки к реконструируемому двухэтажному жилому дому лит. А не нарушает санитарно-эпидемиологические и противопожарные разрывы между зданиями, строениями и сооружениями расположенными на смежных земельных участках.

Участок ограничен: с востока – землями общего пользования улицы Белорусской, с севера - земельным участком по ул. Белорусской, 15, с юга – смежным земельным участком с по ул. Белорусской, 11, с запада – со смежным земельным участком по ул. Донской, 12.

Процент застройки земельного участка составит 39,6 % (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

В связи с тем, что **размеры** участка с кадастровым номером 23:43:0401094:8 площадью 448 кв. м **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, планируемое размещение нежилой пристройки к реконструируемому двухэтажному жилому дому лит. А с КН 23:43:0401094:25 имеет отклонения нормативного отступа от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с КН 23:43:0401094:8 ул. Белорусской, 13 определив отступ от земель общего пользования по ул. Белорусской – без отступа, от земельного участка по ул. Белорусской, 15 – 0,8 м, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования**

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1357/2021 – ООППРС-ПЗ			

территорий - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), границы 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), 3-й пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора, третий пояс зоны санитарной охраны для водозаборной скважины № 30190 ООО "ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго" (23:43-6.1960), частично охранная зона газопровода, частично охранная зона водопровода, частично охранная зона канализации).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1357/2021 – ООППРС-ПЗ

Лист

8

